CONSOLIS
DW SYSTEMBAU

KONSTRUKTIV

DAS DW-MAGAZIN FÜR ARCHITEKTEN, TRAGWERKSPLANER UND BAUUNTERNEHMER ◆ 1/14

AUS ORANGE WIRD BLAU

DW SYSTEMBAU übernimmt Corporate Design von Konzernmutter CONSOLIS

Die Farbe Orange gehört der Vergangenheit an – zumindest bei DW SYSTEMBAU. Ob der verbesserte Internetauftritt, Informations- und Werbebroschüren oder das Briefpapier: Das Corporate Design des Unternehmens aus Schneverdingen wird seit einigen Wochen von einem blau-grauen Ton bestimmt. Hintergrund: Ein starkes Unternehmen muss sich auch als solches darstellen – und das auf allen Ebenen. Deswegen hat sich der europäische Mutter-Konzern CONSOLIS – mit Hauptsitz in Frankreich – dazu entschieden, ab sofort auf ein komplett einheitliches Erscheinungsbild zu setzen. Ergänzend wird daher auch das CONSOLIS-Logo abgebildet. Diese neue visuelle Identität spiegelt die Werte von Europas größtem Hersteller von Betonfertigteilen wieder, vereint weltweit sämtliche zugehörige Firmen unter einem Dach und stärkt CONSOLIS und damit nicht zuletzt auch DW SYSTEMBAU als Marke im Wettbewerb.

Mehr zu CONSOLIS und zum neuen Layout auf den Seiten 2 und 3.

Gewinnspiel > Seite 6
Hotelgutschein mit Kochkurs zu gewinnen

Seminare > Seite 7
„**BAU***Seminare 2014*“ im Oktober und November

Technik > Seite 11
Zulassungsverlängerung für F 90 vorab bestätigt

Gesucht: Wohnraum in der City

Wie leerstehende Büros zu Wohnungen werden

Wohnen in der Innenstadt ist wieder angesagt. Wurden seit den 1970er Jahren städtische Randlagen mit viel Natur bevorzugt, zieht es heute in den Wachstumsmetropolen viele Menschen wieder in die City. Wohnen im Zentrum avanciert zur Alternative mit unbestrittenem Trend-Faktor. Die Gründe sind vielschichtig: Einerseits liegt es an den gesetzlichen Rahmenbedingungen wie den Wegfall der Eigenheimzulage und dem politischen Willen, die Innenstädte durch mehr Wohnraum zu beleben.

Andererseits werden bei zeitgemäßen Raumplanungen ökologische Aspekte immer wichtiger: Verhinderung zersiedelter Landschaften und Verminderung des Landverbrauchs sowie Nutzung und Nachverdichtung der bestehenden Infrastrukturen. Warum dann nicht all die leerstehenden und veralteten Gewerbeimmobilien, die keine Mieter mehr finden, in Wohnhäuser verwandeln? Schließlich gibt es in den Großstädten Millionen Quadratmeter freie Bürofläche, während gleichzeitig dringend nach Wohnungen gesucht wird.

Im Forschungsprojekt „Redevelopment – Möglichkeiten und Chancen, unrentabel und unfunktionell gewordenen, innerstädtischen Bürohausbau der 50er, 60er und 70er Jahre zu Wohnraum umzunutzen" sind Prof. Dr. Kritzmann (HafenCity Universität Hamburg), Prof. Dr. Kähler und Dipl.-Ing. Carsten Venus (blauraum architekten) genau dieser Frage nachgegangen.

Fakt ist, dass es besonders in attraktiven Städten zu wenig Wohnraum in der City gibt. Die Folge: Zentrumsnahe Wohnungen werden saniert, die Preise erreichen ungeahnte Höhen, es kommt zur Gentrifizierung ganzer Viertel. Beispiel Hamburg: Dort ist die Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum weit größer als das Angebot. Die HafenCity bietet neue, aber teure Wohnungen und in St. Pauli werden alte Wohnungen so aufwändig saniert, dass die alteingesessenen Mieter die neuen Mieten nicht mehr zahlen können oder wollen. Mit den neuen innerstädtischen Wohnungen wird in der Regel also lediglich eine Mittel- und Oberschicht angesprochen, von der angenommen wird, dass sie die Innenstädte belebt und damit auch in Einzelhandel und Gastronomie zusätzliche Arbeitsplätze schafft. Es liegt also nahe, nach neuen und gleichzeitig sozialverträglicheren Lösungen zu suchen.
Warum zum Beispiel nicht leerstehende Bürogebäude sanieren und zu Wohnungen umfunktionieren? In den USA wurde das Thema schon in den 1960er Jahren diskutiert, als zunächst Fabriketagen zu Ateliers und Wohnungen („Lofts"), später auch ganze Bürohäuser umgebaut wurden. Auch in Deutschland sind Wohnungen in alten Fabrikanlagen, Silos, Bauernhöfen, Mühlen und Bahnhöfen keine Seltenheit mehr und meistens sehr begehrt.

Das Angebot an verwaisten Büroflächen in deutschen Städten wächst kontinuierlich. Die in den 1950er und 1960er Jahren gebauten innerstädtischen Verwaltungsbauten der Versicherungen und Banken, aber auch kleiner und mittlerer Firmensitze, werden kaum noch als solche benötigt bzw. werden den heutigen Nutzungsanforderungen an Büroflächen nicht mehr gerecht.

Allerdings stellen die Autoren der Studie auch heraus, dass sich ein Großteil aller heutigen Bestands-Bürohäuser nicht für den Umbau in Wohnhäuser eignet. Voraussetzungen sind ausreichende Deckenhöhen, flexible Grundrissgestaltungen aufgrund keiner oder nur weniger tragenden Innenwände, ausreichende Lastansätze für Verkehr und Ausstattung, genügend Treppenhäuser zur Erschließung, vorhandene Abstandsflächen, die zur Belichtung der Wohnung ausreichen sowie Fassaden, die sich auf neue Nutzungsarten anpassen lassen.

So ist es nicht verwunderlich, dass bisher in Deutschland nur wenige Projekte umgesetzt sind. Es ist laut Forschungsbericht allerdings zu erwarten, dass sich dies mittelfristig durch die Förderung derartiger Projekte von Städten wie Hamburg und Frankfurt/Main und durch die guten Erfahrungen der ausgeführten Bauvorhaben ändern könnte.

Die Entscheidung über den Umbau von Bürogebäuden zu Wohngebäu-

Weiter Seite 6

Deutsche MED in Rostock: Keine einzige tragende Innenwand. Die langen Stützweiten der **BRESPA®**-Decken ermöglichen uneingeschränkte Grundrissgestaltungen, die immer wieder nach den Wünschen der Mieter veränderbar sind.

Beispiel Redevelopment Bogenallee in Hamburg (2005): Konversion eines 70er Jahre Bürohauses in 15 Eigentumswohnungen

Das vorgefundene Bürogebäude von 1974 war in der Fassade abgängig und der Innenausbau und die Haustechnik sanierungsbedürftig. Die Lage rechtfertigte keine weiteren Investitionen in eine Büronutzung.

Konzept des Redevelopments

Der Bestand wurde bis auf den Rohbau zurückgebaut. Ein weiteres Treppenhaus ermöglicht die Erschließung als Zweispänner von jeweils 4 Wohnungen pro Geschoss.

Neue Identität

Ziel des Projektes ist die Vermarktung von hochwertigen Eigentumswohnungen im Neubausegment. Dazu wurden die Grundrisse „individualisiert": Auf vier Geschossen wurden 15 Wohnungen verschiedener Typen realisiert. Den Erdgeschoss-Wohnungen ist ein hofseitiger Patio vorgelagert.
Die Wohnungen in den Obergeschossen besitzen zum Innenhof großzügige Balkone und zur Bogenallee zusätzlichen Wohnraum, die Flex-Boxen. Diese Sonderelemente übernehmen eine Raumerweiterung von Küche, Schlafraum oder Badezimmer; hier finden Sauna und Esstisch Platz.

Texte und Bilder:
Architekt
blauraum
Architekten Planungsgesellschaft mbH
Paul-Nevermann-Platz 5
22765 Hamburg
www.blauraum.eu

Beispiel Redevelopment Lyoner Str. 19 in Frankfurt (2010): Umbau eines Bürohochhauses in ein Apartmenthaus

Der Umbau eines Bürohochhauses in ein Apartmenthaus mit 98 Wohnungen stellt das Pilotprojekt im Rahmen der Umstrukturierung der monofunktionellen Bürostadt Hiederrad dar. Das Gebäude wird unter Beibehaltung der bestehenden Konstruktion transformiert. Der bislang uncharmante jedoch pragmatische Kubus erhält durch vergrößerte Glasflächen und einer, an der klassischen Moderne angelehnten, Bandfassade eine neue klare Form. Die Aufstockung des Hochhauses um 3 Geschosse schafft ein besseres Proportionsgefüge.

Fotorechte Bestandsfoto:
dk real estate
Bauherr: Dreyer Vierte Verwaltungsgesellschaft mbH

Architekt:
STEFAN FORSTER
ARCHITEKTEN GmbH
Hedderichstrasse 108-110
60596 Frankfurt am Main
www.sfa.de